

# Næstvedparken



**Et godt sted at være – et godt sted at bo**

**Renovering – for en tryk fremtid**

November, 2016

Siden maj 2014 har NIRAS – Rådgivende Ingeniører gennemført en række tekniske undersøgelser i bygningskomplekset Næstvedparken. Baggrunden er, at Ejerforeningen ønskede, at etablere en langsigtet vedligeholdelses-/renoveringsplan. Arbejdet har medført, at nuværende og potentielle ejere, i forskellige sammenhænge, er blevet konfronteret med diverse udsagn som eksempelvis:

*”Det hele er ved at falde sammen” – ”Lejlighederne kan ikke sælges” – ”De skal renoveres for 120-130 mio.” – ”Fællesudgifterne vil stige til det dobbelte” osv.*

Ejerforeningen har derfor udarbejdet denne information for, at orientere om den aktuelle status og de faktuelle oplysninger. Informationen er opdelt således, at første del er en generel information om projektforsløbet og status – henvendt til kommende ejere/beboere og andre interesserede. Anden del indeholder de faktuelle nøgletal for bebyggelsen – solgte lejligheder, priser, liggetider etc. – i forhold til markedet – primært henvendt til finansielle partnere, ejendomsmæglere etc.

**Ejerforeningen har i dag en af Næstveds mest veldokumenterede ejendomme, hvor forhold som betonelementernes tilstand og mere end 50 års slidtage er undersøgt og dokumenteret og har derfor kunne vedtage en fuldt finansieret vedligeholdelses-/renoveringsplan dækkende de næste 10 år,**

### **Lidt historie**

Næstvedparken er opført for mere end 50 år siden, i 1962-64 som elementbyggeri af Component-Byg ved Bøje Nielsen.

Efter gode og mindre gode erfaringer med 1950-ernes elementbyggeri vedtog den

daværende regering i 1960 en ”montagekvote” på 7.500

lejligheder, der fik tilskud af staten i kraft af brugen af

byggelementer. Begrundelsen var bl.a., at fremme

opførelse af boliger i takt med behovet og til en billig leje.

En af fordelene ved elementbyggerier var, at det krævede

mindre brug af faglært (dyr) arbejdskraft og der derved var

en mulighed for, at få ufaglærte ud på arbejdsmarkedet.

Boligministeriet var tilsynsmyndighed med Næstvedparken

og betegnede det som et forsøgsbyggeri, hvilket har

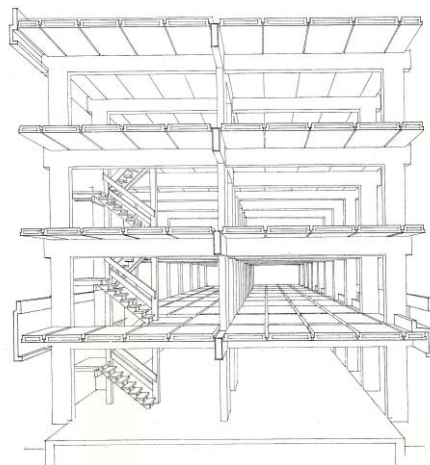
besværliggjort fremskaffelse af relevant materiale til brug

for undersøgelserne, og at Næstved kommune af samme

årsag ikke har komplet materiale fra byggeriet. Næstvedparken er opført efter et

elementsystem, som betegnes TVP. Systemet er udviklet af et arkitektfirma i Århus.

Næstvedparken er det første etagebyggeri opført efter denne metode i Danmark.



## Hvor står vi i dag

Over tid sker helt naturligt, en nedbrydning af materialer – i større eller mindre grad. Ejerforeningen konstaterede en stigende vedligeholdelsesudgift til udbedring af skader efter betonstykker som løsner sig og rustdannelse, på betonelementerne på svalegangene og opholdsaltanerne på Blok A (Parkvej 2-10) og B (Parkvej 22-30) og besluttede derfor i 2014, at kontakte det rådgivende ingeniørfirma NIRAS, for at få hjælp til at vurdere skadernes betydning og omfang.

NIRAS har siden gennemført undersøgelser af udvendige betonkonstruktioner på altaner og svalegange (benævnt altaner) af bygningerne Blok A og B. Undersøgelsen omfattede bl.a. altangulvene, de afskærmende elementer ved altanforkanter og de bærende bjælkeender på tværs af altanerne, som stikker frem fra facaden. I forlængelse af disse undersøgelser er der udført kontrolophugninger i ende vederlag (hvor altanpladerne hviler på de bærende bjælker) på betonpladerne som udgør altangulvet for at klarlægge, hvorledes disse reelt er udført; herunder eventuelle bæreevneoverskridelser. Der er foretaget udboring af et betydeligt antal betonkerner som er analyseret for nedbrydning, korrosion på stålarmeringsjern etc. Der er endvidere gennemført miljø undersøgelser for forekomst af PCB og andre skadelige stoffer i form af tungmetaller etc.

## Resultat af undersøgelserne

Generelt viser undersøgelserne, at betonen forventeligt er nedbrudt, og at det giver anledning til, at den i betonen indstøbte stålarmering er begyndt at ruste. Det betyder, at der på punkter skal udføres levetidsforlængende tiltag eller ske en udskiftning af elementdele.

Flere af konstruktionerne er oprindeligt udført på en ikke hensigtsmæssig måde, og svarer ikke til de krav/normer der stilles i dag, og på nogle områder formentlig heller ikke datidens krav/normer. Detaljer i konstruktionerne gør dem følsomme over for begyndende skader, som korroderet armering og revnedannelser.

Endvidere er bygningen opført således, at der ikke er mulighed for, at dele af bygningen kan bevæge sig med skiftende temperaturbetingede bevægelser. Det betyder, at der dannes revner i konstruktionerne på kritiske steder.

Skaderne er **ikke** relateret til den bærende rammekonstruktion i selve byggeriet

## Løsningsforslag

Ejerforeningens bestyrelse, vore rådgivere og det nedsatte byggeudvalg har arbejdet med en række løsningsforslag, som løbende har været forelagt Ejerforeningens medlemmer omfattende:

- Betonrenovere alle synlige skader, udføre levetidsforlængende overfladebehandlinger på over- og underside af elementerne og sikre den fremtidige bærevne evt. med beslag.
- Udskiftning med nye elementer.
- Lukning og evt. udvidelse af altaner med glasfacade således, at der opnås et klima som nedsætter hastigheden af den igangværende nedbrydning.

Konklusionen har været, at løsningforslagene enten ikke tilfredsstillede kravet til rentabel "levetid" eller at det ikke har været muligt, at opnå tilstrækkelig finansiering, da vi som ejerforening ikke har samme gunstige muligheder for lånefinansiering som eksempelvis Andelsboligforeninger og Almennyttige Boligselskaber

På den baggrund besluttede Ejerforeningens medlemmer på en ekstraordinær generalforsamling den 22. juni 2016 at iværksætte en etapevis renovering under forudsætning af, at projektet kunne gennemføres med en høj grad af permanente løsninger og for den resterende del med en "levetid" på mindst 10 år til en fornuftig, finansieret økonomi.

### Hvad så nu – hvad er besluttet?

På generalforsamlingen den 30. september 2016 besluttede Ejerforeningens medlemmer, at gennemføre 1. etape af renoveringen ud fra de stillede forudsætninger.

Beslutningen indeholder følgende punkter:

- Understøttelse af altanplader med vinkler, hvor de hviler på de bærende betonelementer.
- Udskiftning af betonbrystninger, på altansiden og svalegang, med nye lette profilerede vedligeholdelsesfrie stål-/aluminiumelementer.
- Opsætning af perforerede (stål)plader på undersiden af altanpladerne, til opsamling af evt. løst beton.
- Nye sternelementer, forberedt til evt. øgede isoleringskrav ved fremtidig udskiftning af tagbelægning.
- Supplerende fastgørelse til rammekonstruktionen af udfyldningselementerne i ende gavle.
- Anlæg af redningsveje (på havesiden) ved Blok A og B
- Fremtidigt kontrolprogram for bygningerne



Løsningen er baseret på et budget på 33 mio. som er fuldt finansieret i form af et 10 årigt banklån hos SparNord. Generalforsamlingen besluttede ligeledes en engangsstigning i fællesudgifterne på kr. 8,- pr. måned/fordelingstal til dækning af finansieringen.

Planen forventes gennemført i løbet af 2017.

### **Parkvej 12 – 20 – Blok C.**

I foråret 2016 blev det konstateret, at Altan.dk i 2008, ved en udskiftning af eksisterende altaner med nye, har foretaget et indgreb i den statistiske konstruktion som bevirker, at facadeelementerne på havesiden ikke er fastholdt som oprindeligt konstrueret. I samarbejde med Næstved Kommune og vore rådgivere er der udarbejdet en løsning på fastgørelse, som blev gennemført og godkendt af Næstved Kommune i juli 2016. Der er efterfølgende gennemført Syn- og Skønsforretning ved Voldgiftsretten, som pt. ikke er afsluttet.

Har du spørgsmål i forbindelse med ovenstående, er du velkommen til at kontakte Ejerforeningens formand Bjarne Jensen, mobil 20 33 19 78 eller mail: [bjarne@bjensen.net](mailto:bjarne@bjensen.net)

Du kan ligeledes finde oplysninger på foreningens hjemmeside: [www.næstvedparken.dk](http://www.næstvedparken.dk)

Med venlig hilsen  
E/F Næstvedparken

Bestyrelsen.

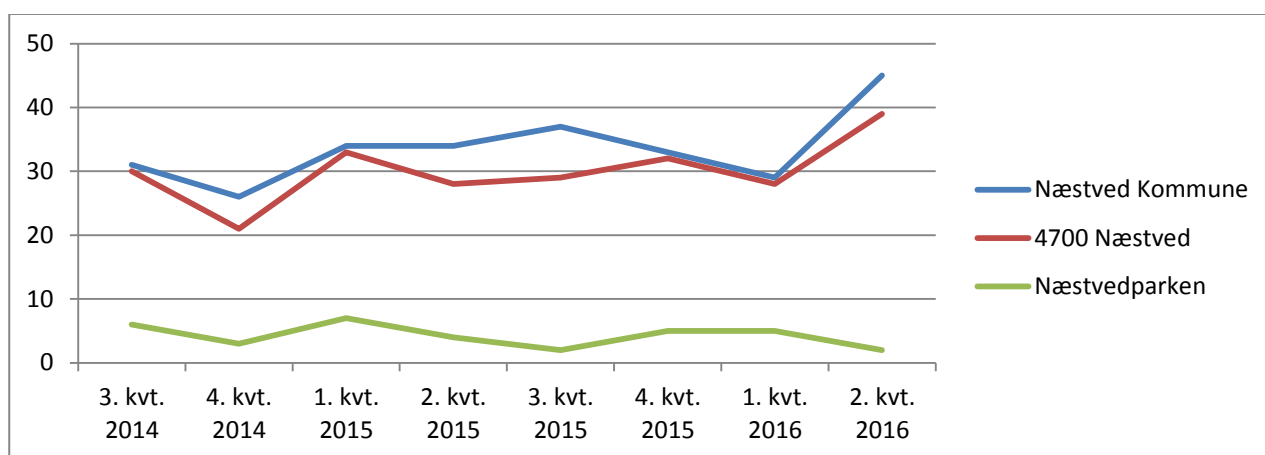
## Nøgletal

Efterfølgende nøgletal er baseret på Boligmarkedsstatistikken som udarbejdes i et samarbejde mellem Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmægler Forening, Realkreditforeningen og Finansrådet, fra Boligsiden.dk samt Ejerforeningens egne data.

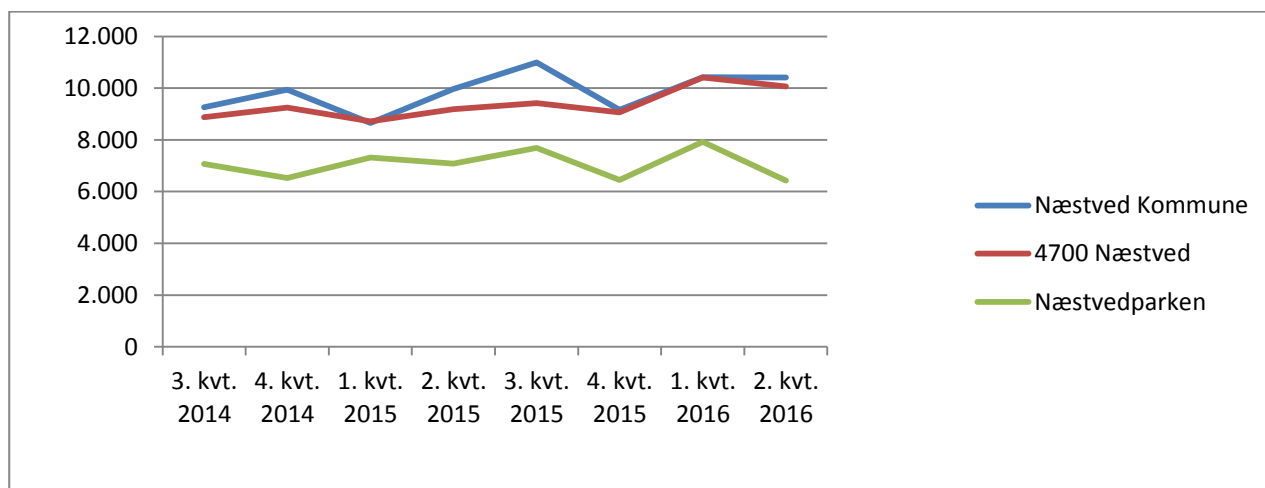
Informationerne dækker perioden 3. kvartal 2014 til og med 2. kvartal 2016 dvs. seneste 2 år – indsamlet primo november 2016.

Der er indsamlet data for Næstved Kommune, Postnummer 4700 og Næstvedparken.

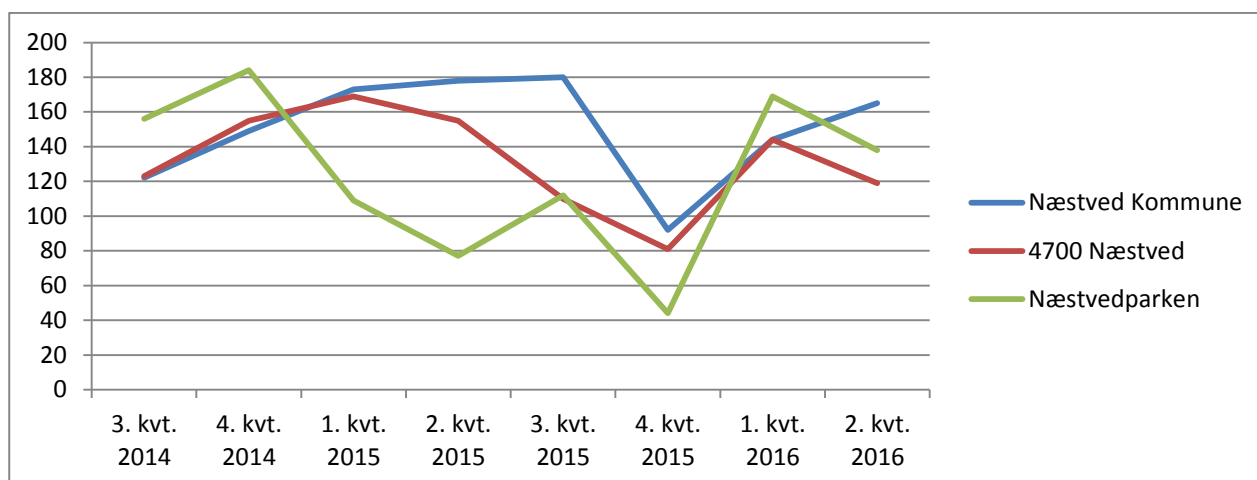
### Realiserede handler af ejerlejligheder:



### Udbudspris pr. kvm:



## Liggetid/Salgstid:



Næstvedparken: Gennemsnitlig liggetid/salgstid for alle handler i perioden er 111 dage, med en variation fra 17 til 389 dage.

## Fællesudgifter pr. måned:

Indholdet af "fællesudgifter" kan variere fra ejerforening til ejerforening, ligesom grundlaget for beregning kan variere – typisk pr. fordelingstal for lejligheden – hvilket kan være svarende til lejligheden faktiske areal eller et vedtaget fordelingstal. I nogle ejerforeninger indgår ydelser på fælleslån i fællesafgiften, i andre kan der være tale om at den enkelte ejer har indfriet sin andel af et evt. fælleslån og det derfor ikke indgår i fællesudgiften.

For Næstvedparken foretages beregningen på grundlag af et i vedtægterne vedtaget fordelingstal, ligesom samtlige fællesudgifter indgår for samtlige ejere. Fællesudgiften pr. år/pr. fordelingstal udgør kr. 442,41.

I forhold til andre ejerforeninger i Næstved, som Næstvedparken har kendskab til, er fællesudgifterne nederst i den øvre 1/3-del.

Fællesudgift pr. lejlighedstype for typiske lejligheder i bebyggelsen:

Areal (BBR kvm)	51	60	68	84	90	95	96	110
Antal lejligheder i bebyggelsen	10	14	22	52	26	54	17	16
Fordelingstal	33	46	50	65	76	77	78	92
Fællesudgift pr. måned – kr.	1.217	1.696	1.843	2.396	2.802	2.839	2.876	3.392

Fremstillet af  
Ejerforeningen Næstvedparken  
Parkvej 2, st. mf  
Telefon: 21 77 78 80 – Mail: [npvicevaert@gmail.com](mailto:npvicevaert@gmail.com)  
Hjemmeside: [www.naestvedparken.dk](http://www.naestvedparken.dk)



**spar nord**

Folderen er sponsoreret af Spar Nord  
Vil du møde en bank der er lidt tættere på?  
Klik ind på [www.moedsparnord.dk](http://www.moedsparnord.dk)